

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asuntotontin 837-129-842-18 (Kaleva) varaaminen Bonava Suomi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun
TRE:4324/10.00.03/2023

Lisätietoja päätöksestä

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm, puh. 0400 205 044, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Tonttipäällikkö Aila Taura, puh. 050 351 8256, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Tontti 837-129-842-18 varataan Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin 30.9.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

Varausajalta peritään vuokraa puolet tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 726 euroa kuukaudessa.

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän ennakkoaineiston liitteeksi tulee laatia selvitys, jossa on sanallisesti ja/tai suunnitelma-aineiston avulla esitetty selkeästi kaikkien konseptihaussa esitettyjen ominaisuuksien toteutuminen. Hankkeen toteutuminen niin, että esitetty kokonaispistemäärä toteutuu, on edellytyksenä pitkäaikaisen tontinvuokrasopimuksen tekemiselle.

Perustelut

Tampereen kaupungin kiinteistötoimi järjesti 1. – 30.6.2023 tonttihaun, missä oli haettavana asuinkerros- ja rivitalotontteja yhtiömuotoiseen asuinrakentamiseen.

Haussa oli yhteensä 15 asuntotonttia, joista kaksi sijaitsee Haukiluomassa, yksi Kalevassa, yksi Linnainmaalla, yksi Multisillassa, yksi Niemenrannassa, kolme Ojalassa, yksi Raholassa, yksi Ranta-Tampellassa ja neljä Vuoreksessa.

Hakumateriaalissa oli kerrottu, mitkä tonteista olivat haettavissa vapaarahoitteiseen ja mitkä kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon: aran pitkä/lyhyt korkotuki, asumisoikeus, kuntakonsernin oma ARA-vuokratasoa vastaava vuokra-asuntotuotanto. Kaksi tonteista oli haettavissa ensisijaisesti ryhmä- tai osuuskuntarakentamiseen.

Multisillan ja yhden Vuoreksen tontin osalta hakemuksen liitteeksi tuli laittaa konseptikuvaus sekä Kalevan tontin osalta täyttää Excel-taulukko: laadukkaat, joustavat ja toimivat kodit.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Asuntojakaumatavoite oli kirjattu erikseen kunkin kaupunginosan kohdalle.

Hakuaikana jätettiin yhteensä 27 hakemusta. Kolmeen tonttiin: toinen Haukiluoman tontti, yksi Ojalan tontti ja Multisillan tontti, ei kohdistunut yhtään hakemusta.

Tontin saajien valinnassa on arvioitu yhdenvertaisesti ja tasapuolisesti asunto- ja maapolitiikan linjausten mukaisesti seuraavia seikkoja: hakijalla mahdollisesti oleva toteuttamaton tonttivaranto, kaupungin hakijalle aiemmin luovuttamat tontit, alueiden monimuotoisuus ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteutuminen, rakentamisen nopean aloituksen mahdollistaminen sekä kilpailun edistäminen.

Näiden kriteerien perusteella on arvioitu kukin hakemus. Kun samaa tonttia on hakenut useampi toimija, on pyritty valitsemaan toimija, joka kokonaisuudessaan täyttää parhaiten asetetut kriteerit. Todettakoon kuitenkin, että tonttihakuja järjestetään vähintään kaksi kertaa vuodessa, joten nyt mahdollisesti ilman varauspäätöstä jäävät hakijat, ovat seuraavassa haussa taas uudessa asemassa.

Kalevan kaupunginosasta oli haettavana tontti 837-129-842-18.

Tontti oli aiemmin haettavana kesäkuun 2020 tonttihaussa, jossa hakijoiksi toivottiin 2-3 toimijan ryhmittymiä, jotta varmistetaan kohteen toteutuminen monipuolisena kokonaisuutena. Hakuohjeiden mukaan ryhmittymän tuli toteuttaa tontille vapaarahoitteista omistusasumista ja valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa. Lisäksi tontille voi toteuttaa esimerkiksi ryhmärakennuttamista, osuuskunta-asumista tai asumisoikeusasumista.

Kohteessa edellytettiin monipuolista asuntojakaumaa. Kaava-alueelle valmistui keväällä 2021 päiväkotia, minkä yhteydessä on 1-2 luokkaa. Näin ollen eri tuotantomuodoissa tuli olla perheasuntoja. Kaupungin tavoitteena on yhteisöllisyyttä ja urbaania elämäntapaa tukeva kohde. Hakemuksen liitteenä tuli olla konseptikuvaus, missä on esitettyä asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuodot, suunnitelma kohteiden asuntojakaumasta sekä sanallinen kuvaus, miten kohteessa toteutuu yhteisöllisyys ja urbaani perheasuminen. Konseptin ideat ja monipuolinen asuntojakauma tarkasteltiin tonttihaun kriteereinä tavanomaisten kriteerien lisäksi.

Tontti luovutettiin haun perusteella konsortiolle, jonka hakemuksen mukaan tontille luvattiin toteuttaa tontille omistusasumista, valtion tukemaa vuokratuotantoa sekä ryhmärakennuttamista. Tontti jaettiin varausaikana kolmeksi tontiksi. Omistusasuminen ja vuokra-asuminen ovat toteutuneet, mutta ryhmärakennuttaja joutui luopumaan tontista.

Kesäkuun hakuun tontti laitettiin luovutettavaksi uudenlaisen konseptihaun perusteella. Konseptihaun tavoitteena oli edistää laadukkaiden, arjessa toimivien ja erilaisiin elämäntilanteisiin joustavien

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

asuntojen rakentamista. Konseptihakuun osallistuttiin täyttämällä Excel-
taulukko, ja palauttamalla se hakemuksen liitteenä. Taulukkoon oli koottu
konseptihaun tavoitteita edistäviä ominaisuuksia, jotka oli pisteytetty
etukäteen. Tontin hakijan tuli esittää, mitkä listan ominaisuuksista
sitoutuu toteuttamaan hankkeessa, ja kuinka suuressa osassa
asunnoista. Lisäksi hakijalla oli mahdollisuus esittää enintään kolme
omaa innovaatiota, jotka kaupunki pisteytti niiden asukkaalle tuoman
lisäarvon perusteella. Etukäteen pisteytettyjen ominaisuuksien
maksimipistemäärä oli 75 ja omien innovaatioiden maksimipistemäärä oli
15 pistettä, eli yhteensä pisteitä oli mahdollista saada 90.

Kalevan tontille kohdistui yhteensä kahdeksan hakemusta. Hakemusten
keskimääräinen kokonaispistemäärä oli 69 pistettä. Tarkempi erittely
pisteistä on varauspäätöksen liitteenä. Parhaat kokonaispisteet, 86
pistettä, sai Bonava Suomi Oy. Pisteet jakautuivat seuraavasti: etukäteen
pisteytetyt ominaisuudet saivat 74 pistettä ja omat innovaatiot 12
pistettä. Esitetyt omat innovaatiot olivat *Äärimmäisen muunneltava Halli ja
huoneet -asuntokonsepti* (5 pistettä) *Asuntojen ja rakennuksen aito
muuntojoustavuus koko elinkaaren aikana* (3 pistettä) sekä *Yhteisöllisyyden
ja sosiaalisen kestävyuden tukeminen* (4 pistettä). Kukin innovaatio
konkreettisine toteutustapoineen oli kuvattu tarkemmin erillisellä
liitteellä.

Kiinteistötoimi esittää tontin varaamista Bonava Suomi Oy:lle 1.10.2023
alkaen.

Asuinkerrostalotontin 838-129-842-18, Pellervonkatu 20b, pinta-ala on
1 706 m² ja rakennusoikeus 2 050+yht200 k-m².

Tontille 837-129-842-14 on vahvistettu luovutusehdot asunto- ja
kiinteistölautakunnan 16.6.2021 § 118 tekemällä päätöksellä.
Rakennusoikeuksien suhteessa jaettuna tontin 18 elinkustannusindeksiin
sidottu indeksilukua 100 vastaava perusvuokra on 3 027,44 euroa
(tämänhetkinen vuosivuokra 65 423 euroa).

Tässä vaiheessa tontti 837-327-129-842-18 tulisi varata Bonava Suomi Oy:
lle perustettavan yhtiön lukuun 1.10.2023 alkaen toistaiseksi yhden
kuukauden molemminpuolisoin irtisanomisajoin 31.3.2024 asti. Varausta
voidaan tarvittaessa jatkaa puolen vuoden jaksolla, enintään kuitenkin
30.9.2024 asti. Viimeistään varausajan päättyessä tontista tehdään
pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Varusajalta peritään vuokraa puolet
tämänhetkisestä tontinvuokrasta eli 2 726 euroa kuukaudessa.

Yhteisjärjestelysopimus ja sopimus huoltoajoyhteydestä

Hakumateriaalin liitteenä oli yhteisjärjestelysopimus, jolla on sovittu
korttelin 842 tonttien 16, 17 ja 18 ja LPA-tontille 15 rakennettavan
pysäköintilaitoksen yhteisestä käytöstä, rakentamisesta, ylläpidosta,
perusparannus- ja uusimiskustannuksista sekä järjestelyistä aiheutuvien
kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta. Lisäksi sopimuksessa on
sovittu mm. kulkuyhteyksistä ja yhteispihasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Hakumateriaalin liitteenä oli myös sopimus, jolla on sovittu LPA-tontille 13 sijoittuvan huoltoajoyhteyden kustannuksista

Molemmat edellä mainitut sopimukset oikeuksineen ja velvollisuuksineen siirtyvät tontin 837-129-842-18 vuokrasopimuksen allekirjoituksella vuokralaiselle.

Laaturyhmä

Ennen pitkäaikaisen sopimuksen tekemistä tontin varaajan tulee esittää hyväksyttävät tontinkäyttösuunnitelmat kaupungin laaturyhmässä. Laaturyhmän käsittelyllä varmistetaan asemakaavan sekä muiden ohjeistuksien huomioiminen sekä suunnitelmien laatutaso ennen rakennuslupavaihetta. Laaturyhmässä varmistetaan myös konseptihaun tavoitteiden toteutumisen varmistaminen hakuehtoien mukaisesti. Laaturyhmän hyväksynnästä laaditaan muistio, joka liitetään rakennuslupa-asiakirjoihin.

Tontinkäyttösuunnitelmat on syytä toimittaa laaturyhmän käsiteltäväksi hyvissä ajoin, jotta vältetään mahdollisten suunnitelmamuutosten aiheuttamilta ylimääräisiltä kustannuksilta.

Asunto- ja kiinteistölautakunnan päätöksen 23.10.2019 § 144 mukaisesti asian päättää kiinteistöjohtaja, kun kyse on maa- ja vesialueiden vuokraamisesta enintään 10 vuodeksi ja pidemmäksikin ajaksi, jos vuokranmääräytymisperusteena käytetty pääoma-arvo on alle 200 000 euroa tai jos asunto- ja kiinteistölautakunta tai palvelualueen johtaja on vahvistanut vuokrauksessa ja muussa luovutuksessa noudatettavat perusteet.

Tiedoksi

Bonava Suomi Oy, Kiinteistö Oy Kissanmaan Y-talo, Asuntopehtoori Rakennus Oy, Eloisa-asunnot Oy, JHS-Asunnot Oy, Asuva Oy, Yh Kodit Oy, Enli Oy, kestävä asuminen ja rakentaminen, maanvuokrat, Heli Toukoniemi, Satu Jauhiainen

Liitteet:

1 Liite.kooste Kalevan tonttien pisteistä

Allekirjoitus

Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Nähtävänä 11.9.2023
www.tampere.fi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Päätös on lähetetty sähköpostilla 8.9.2023

Muutoksenhakuviranomaisen

Muutosta päätökseen haetaan Asunto- ja kiinteistölautakunnalta

Tampere
08.09.2023

Maria-Liisa Tuominen
Toimistosihtööri

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

Oikaisuvaatimus

§ 711

Oikaisuvaatimusohje

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Kuntien yhteisen toimielimen päätökseen saa oikaisuvaatimuksen tehdä myös sopimukseen osallinen kunta ja sen jäsen.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan päätösotteessa mainitulta muutoksenhakuviranomaiselta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B, PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asioinnin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvasuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä.

oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 15.45 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.